

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERMALMS ATRIUM

Org. nr. 769625-6085

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2012-12-06. Ekonomisk plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-01 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Värmågan 7 i Stockholms kommun.
Adress: Warfvinges Väg 15-23,
Lustgårdsgatan 14-20, 112 51 Stockholm

Styrelsen fram till 20 april 2015

Ordinarie:

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Håkan Johansson	Ledamot
Peter Bergman	Ledamot

Suppleanter:

Hansi Karppinen

Styrelsen från 20 april 2015

Ordinarie:

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Håkan Johansson	Ledamot
Johan Alenius	Ledamot

Suppleanter:

Claes Bång

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG AB

Suppleant:

KPMG AB

Ordinarie föreningsstämman hölls den 16 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit tio protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium
769625-6085

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Välmågan 7 i Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	250 800 000	186 000 000
Varav byggnader:	110 000 000	52 000 000
Varav mark:	140 800 000	134 000 000

Aktieöverlåtelseavtal mellan föreningen och Lövholsgränd 12 Projektering AB har godkänts och undertecknats per den 27 mars 2013. Samtliga 500 aktier i Skanska Lustgården Mark och Exploatering Tre AB, ägare till del av fastigheten Välmågan 2, förvärvades.

Bolaget har återköpts av Lövholsgränd 12 Projektering AB före årsskiftet 2013.

Köpekontrakt mellan Skanska Lustgården Mark och Exploatering Tre AB och föreningen avseende del av fastigheten Välmågan 2 har undertecknats per den 13 september 2013.

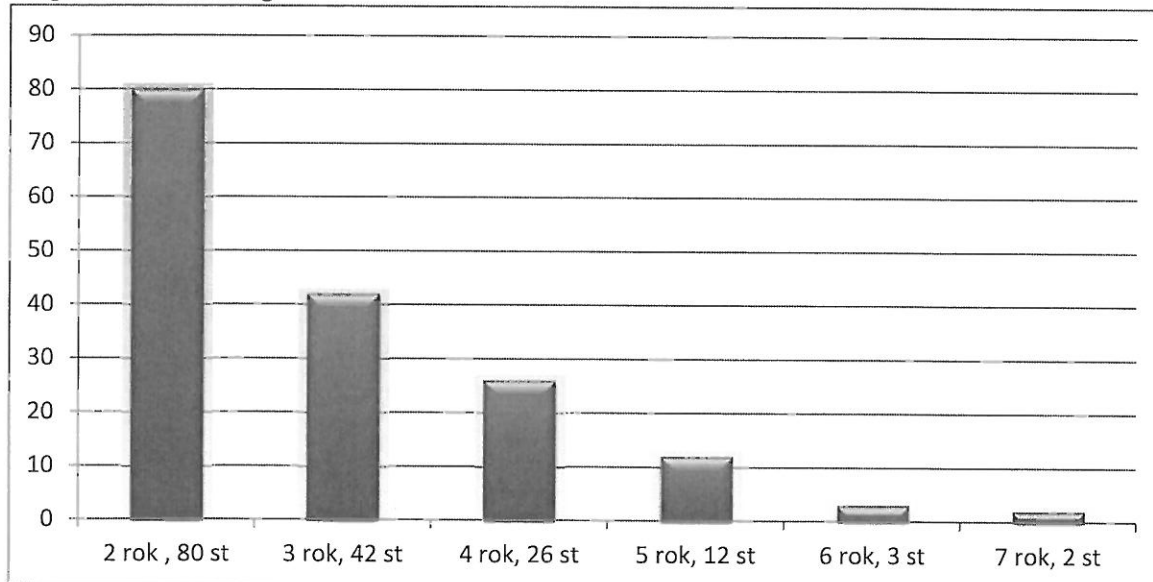
Under 2013 har huvuddelen av anskaffningsvärdet för Skanska Lustgården Mark och Exploatering Tre AB omförts till mark.

Köpekontrakt mellan Skanska Lustgården Mark och Exploatering Tre AB och föreningen avseende del av fastigheten Välmågan 2 har undertecknats per den 13 september 2013.

Fastigheten var under byggnationsfasen försäkrad genom Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

Fastigheten består av två flerbostadshus med 14 våningsplan i hus 1 samt 15 våningsplan i hus 2. Tre lokaler för uthyrningen finns också i fastigheten. Den totala boytan uppgår till 12 228,5 kvm och lokalarean till 861,5 kvm.

Lägenhetsfördelning



Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium
769625-6085

I fastigheten finns också 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 861 kvm. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm
Pellegrini Stockholm AB	Ja	70
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	Nej	751
Kemtvättsgruppen Stockholm AB	Ja	40

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Securitas, KTC Control AB, Sefabgruppen AB
Städning	Kefab Gruppen AB
Snöröjning	Sefabgruppen AB
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit Broadband
El	Fortum Markets
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten, Suez Recykling AB
Försäkring	Trygg Hansa AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB tecknades den 27 mars 2013.

Föreningen och Skanska Sverige AB har ingått ett entreprenadkontrakt avseende fastigheten Stockholm Välmågan 7. Entreprenadkontraktet innefattar uppförande av två flerbostadshus innehållande 165 bostadslägenheter, tre lokaler samt garage med mera. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget med mera, efter återbetald mervärdesskatt, är 880 685 000 kronor, varav 300 000 kronor i likviditetsreserv.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning har skett under perioden december 2014 till april 2015. Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Sverige AB, efter avräkningsdagen för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar Skanska Sverige AB för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärvas av Skanska Sverige AB.

I uppdragsavtalet ingår även att mot ett fast arvode förvalta föreningens fastighet fram till dess att bostadsrättsföreningens lån placerats.

Byggfelsförsäkring har utfärdats av HDI-Gerling AB.

Entreprenaden har slutbesiktigats. Slutmöte ägde rum den 9 november 2015. Entreprenaden godkändes. Garantitiden utgår den 9 november 2020.

Föreningens ekonomi

Kostnadskalkyl har upprättats per den 12 juni 2013. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 25 juni 2013. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 5 juli 2013 från Bolagsverket.

Ekonomisk plan har upprättats per den 5 juni 2014. Planen har försetts med ett intyg, daterat den 16 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles den 3 juli 2014 från Bolagsverket.

Föreningens lån utbetalades den 18 november 2015. Denna dag är därmed avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Sverige AB. De har fördelats enligt tabell i not 10.

Ersättning om 1 652 000 kr enligt redovisning i not 2 är en ekonomisk kompensation för senarelagd avräkningsdag. Detta påverkar väsentligt föreningens resultat 2015-11-18 - 2015-12-31.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Progressiv avskrivning har sedan en lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Sedan en tid tillbaka diskuteras huruvida progressiv avskrivning på byggnader speglar hur tillgången förbrukas och att en linjär avskrivning skulle vara mer rättvisande. Bokföringsnämnden beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar". Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillåten avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen har därför anpassat sina avskrivningar efter det gällande K2-regelverket.

Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter kommer inte att tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kan komma att bli negativt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 260 (f.å 183). Antal överlåtelse som skett under året är 39 st. Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 230	0
Resultat efter fin. poster, tkr	1 652	0
Balansomslutning, tkr	898 237	891 347
Soliditet, %	79%	9%
Kassalikviditet, %	100%	88%
Snittränta, %	1,35%	-%
Årsavgift, kr/kvm boyta	443	0
Lån, kr/kvm boyta	14 123	0

Resultatdisposition

årets vinst	1 651 614
	1 651 614
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	366 855
från fond för yttre underhåll ianspråktages	0
i ny räkning överföres	1 284 759
	1 651 614

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2012-12-06 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	1 230 182	0
Övriga rörelseintäkter	2	2 041 134	0
Summa rörelseintäkter mm		3 271 315	0
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-437 040	0
Övriga externa kostnader	4	-222 868	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-678 937	0
Summa rörelsekostnader		-1 338 845	0
Rörelseresultat		1 932 470	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 048	0
Resultat efter finansiella poster		1 651 614	0
Årets resultat		1 651 614	0

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	882 504 788	798 130 951
		882 504 788	798 130 951
Summa anläggningstillgångar		882 504 788	798 130 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 942	2 673
Övriga kortfristiga fordringar	6	9 562 309	93 163 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	522 613	0
		10 094 864	93 166 015
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	5 636 935	50 197
		5 636 935	50 197
Summa omsättningstillgångar		15 731 799	93 216 212
SUMMA TILLGÅNGAR		898 236 587	891 347 163

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		660 885 000	76 331 146
Upplåtelseavgifter		47 598 725	0
Summa bundet eget kapital		708 483 725	76 331 146
Fritt eget kapital			
Årets resultat		1 651 614	0
Summa fritt eget kapital		1 651 614	0
Summa eget kapital		710 135 339	76 331 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	172 400 000	0
Summa långfristiga skulder		172 400 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	708 522 397
Skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		197 506	25 763
Skatteskulder		1 621 808	744 000
Övriga kortfristiga skulder	11	12 634 120	105 692 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	947 814	31 830
Summa kortfristiga skulder		15 701 248	815 016 017
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		898 236 587	891 347 163

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	174 700 000	Inga
------------------------	-------------	------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	-

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och inanspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	771 520	0
	Hysesintäkter lokaler	306 490	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	152 172	0
		1 230 182	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	9 484	0
	El	85 344	0
	Tv-avgift	52 030	0
	Kompensation för senarelagd avräkningsdag	1 652 000	0
	Övriga intäkter	242 277	0
		2 041 134	0
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	44 141	0
	Städ	14 925	0
	Hisservice	4 455	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	5 063	0
		68 584	0
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	7 928	0
		7 928	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	149 856	0
	Fjärrvärme	91 693	0
	Vatten	20 238	0
	Sophämtning	12 124	0
		273 911	0
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	12 141	0
	Tv/Bredband	52 054	0
		64 195	0
	<i>Fastighetsavgift och fastighetsskatt</i>		
	Fastighetsskatt lokaler	22 422	0
		22 422	0
	Totalt driftkostnader	437 040	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	1 507	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	17 634	0
	Övriga externa tjänster	24 285	0
	Övriga omkostnader	179 442	0
		222 868	0

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium
769625-6085

Not 5	Byggnader och mark	2015	2014
	Byggnad		
	Ingående anskaffningsvärde	477 978 938	234 721 904
	Årets anskaffningsvärde	85 052 774	243 257 034
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	563 031 712	477 978 938
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-678 937	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-678 937	0
	Mark		
	Ingående markvärde	320 152 013	320 152 013
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 152 013	320 152 013
	Utgående planenligt restvärde	882 504 788	798 130 951
	 Taxeringsvärden byggnader	 110 000 000	 52 000 000
	Taxeringsvärden mark	140 800 000	134 000 000
		250 800 000	186 000 000
Not 6	Övriga kortfristiga fordringar	2015	2014
	Redovisningsmedel Skanska	9 562 309	72 556 146
	Avräkningskonto	0	20 578 473
	Skuld driftnetto 2014	0	28 723
		9 562 309	93 163 342
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	95 328	0
	Förvaltningsarvode	37 842	0
	Fastighetsskötsel	92 691	0
	Sophämtning	13 092	0
	Reparationer	55 669	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	13 728	0
	Övriga kostnader	1 184	0
	Upplupen intäkt överlåtelse och panter	14 980	0
	Bredband	99 000	0
	Kabeltv	99 099	0
		522 613	0

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium
769625-6085

Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	1 651 614	0
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	678 937	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 330 551	0
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	83 071 151	-85 627 202
	Förändring av kortfristiga skulder	-91 092 372	825 593
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 690 670	-84 801 609
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 052 774	-243 257 034
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 052 774	-243 257 034
	Finansieringsverksamheten		
	Ny upptagning av lån	172 700 000	0
	Insatser	632 152 579	71 981 146
	Förändring checkräkningskredit	-708 522 397	256 127 694
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96 330 182	328 108 840
	Årets kassaflöde	5 586 738	50 197
	Likvida medel vid årets början	50 197	0
	Likvida medel vid årets slut	5 636 935	50 197

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	76 331 146	584 553 854	660 885 000
Upplåtelseavgifter	0	47 598 725	47 598 725
Balanserat resultat	0	0	0
Årets resultat	0	1 651 614	1 651 614

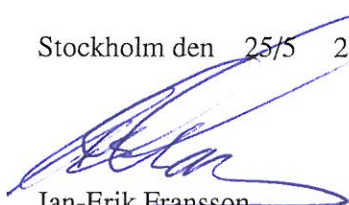
Not 10	Skulder till kreditinstitut	2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring	
SEB	1,59%	2019-11-28	80 000 000
SEB	1,59%	2019-11-28	40 000 000
SEB	1,06%	2017-11-28	20 000 000
SEB	0,85%	2016-11-28	27 700 000
SEB	0,87%	2016-11-28	5 000 000
Nästa års amortering		-300 000	0
		172 400 000	0

Under året har föreningens lån utbetalats och fördelats enligt ovan tabell.

Under året har ingen amortering skett. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 300 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 171 200 tkr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder	2015	2014
Lövholmsgränd 12 Projektering AB	0	105 692 027
Momsredovisning okt-dec 2015	16 069	0
Skuld till Skanska slutavräkning	12 499 076	0
Depositioner	118 975	0
	12 634 120	105 692 027
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	471 699	31 830
Räntekostnader	45 342	0
Revisionsarvode	12 500	0
Fjärrvärme	65 754	0
Vatten	67 127	0
El	102 879	0
Städning	10 413	0
Räntekostnader fast skatt 2014	9 596	0
Nya namntavlor	28 779	0
Elavläsningar	133 725	0
	947 814	31 830

Stockholm den 25/5 2016



Jan-Erik Fransson
Ordförande



Håkan Johansson
Ledamot



Johan Alenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2016



KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västermalms Atrium, org. nr 769625-6085

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västermalms Atrium för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Västermalms Atriums finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västermalms Atrium för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

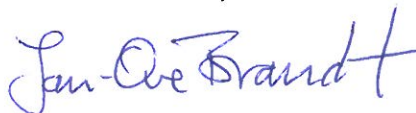
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 maj 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor